



# 购买非住房契税税率降至3%

9月1日起《契税法》实施,你关心的问题权威解答来了

□何岩 本报记者 周辰

9月1日,《黑龙江省人民代表大会常务委员会关于实施契税法授权事项的决定》将与国家的《契税法》同步施行。为进一步降低纳税人契税负担,优化营商环境,我省的契税税率将按照税法下限3%设定。《契税法》和《决定》实施后,我省的单位承受住房、居民承受赠与住房,以及非住房、土地的契税税率由5%降至3%。

问

9月1日起我省契税税率有哪些变化?

答:《契税法》和《决定》实施后,我省的单位承受住房、居民承受赠与住房,以及非住房、土地的契税税率由5%降至3%;个人购买住房契税税率仍按照现行的国家优惠政策执行,即“个人购买家庭唯一住房面积为90平方米及以下的减按1%税率征收契税、90平方米以上的减按1.5%税率征收契税,个人购买家庭第二套改善性住房面积为90平方米及以下的减按1%税率征收契税、90平方米以上的减按2%税率征收契税,个人购买家庭第三套及以上住房的,按3%税率征收契税。”

问

发生变化的契税税率,按照什么时间来判定?

答:根据规定,契税的纳税义务发生时间,为纳税人签订土地、房屋权属转移合同的当日,或者纳税人取得其他具有土地、房屋权属转移合同性质凭证的当日。因此,对单位承受住房、居民承受赠与住房,以及非住房、土地交易契税税率发生变化的,纳税人要根据土地、房屋权属合同签订时间来判断适用税率。

假设A先生于2021年9月1日以后与开发商签订了购房合同,购买我市的一处门市房,他适用的契税税率为3%;如果是之前签订的购房合同,他适用的契税税率为5%。

问

购买房屋附属设施(包括停车位、机动车库、非机动车库、顶层阁楼、储藏室及其他房屋附属设施)如何缴纳契税?

答:根据规定,房屋附属设施(包括停车位、机动车库、非机动车库、顶层阁楼、储藏室及其他房屋附属设施)与房屋为同一不动产单元的,计税依据为承受方应交付的总价款,并适用与房屋相同的税率;房屋附属设施与房屋为不同不动产单元的,计税依据为转移合同确定的成交价格,并按当地确定的适用税率计税。

《不动产登记暂行条例》第八条明确,不动产以不动产单元为基本单位进行登记,不动产单元具有唯一编码。因此,与房屋同一不动产单元的,可以与房屋相同的税率缴纳契税;与房屋为不同不动产单元的,按照我省法定税率缴纳契税。

问

纳税人缴纳契税后,哪些情形可以申请退还已缴纳的契税?

答:根据《财政部税务总局关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》(财政部税务总局公告2021年第23号),纳税人缴纳契税后,发生下列情形可以申请退税:

- 因人民法院判决或者仲裁委员会裁决导致土地、房屋权属转移行为无效、被撤销或者被解除,且土地、房屋权属变更至原权利人的;

- 在出让土地使用权交付时,因容积率调整或实际交付面积小于合同约定面积需退还土地出让价款的;

- 在新建商品房交付时,因实际交付面积小于合同约定面积需返还房价款的。

问

购买已装修房屋的,该如何计征契税?

答:根据规定,承受已装修房屋的,应将包括装修费用在内的费用计入承受方应交付的总价款。因此,在购买已装修房屋时,无论是销售方单独收取的装修费用,还是将装修费用作为房屋价款的一部分,均要计入契税的计税依据一并征收契税。

问

除夫妻关系外的共有不动产份额发生变化等情形是否需要缴纳契税?

答:下列情形发生土地、房屋权属转移的,承受方应当依法缴纳契税:1.因共有不动产份额变化的;2.因共有人增加或者减少的;3.因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者监察机关出具的监察文书等因素,发生土地、房屋权属转移的。

问

夫妻之间房屋、土地权属变更是否需要缴纳契税?

答:婚姻关系存续期间夫妻之间变更房屋、土地权属、份额,免征契税。

问

继承土地房屋权属是否需要缴纳契税?

答:法定继承人通过继承承受土地、房屋权属,免征契税;非法定继承人根据遗嘱承受死者生前的土地、房屋权属,属于赠与行为,应征收契税。

## 9月6日至10日 道里道外南岗阿城松北等部分区域停电

本报讯(记者 田春荣)因设备检修等原因,9月6日—10日,道里、道外、南岗、阿城、松北等部分区域停电,请涉及相关用电户提前做好停电准备。

■停电线路:66kV河松变10kV锦江甲线

停电时间:9月6日6:00至18:00

停电原因及范围:

因设备检修,锦江绿色家园部分,丁香商会、雪莲、芙蓉、珠江、洞庭、恒河、梧桐、30#、31#、32#楼,通达街铁路小区等一带停电。

咨询电话:84662489

■停电线路:220kV阿城变10kV龙泰线、城西线

停电时间:9月7日8:00至17:00

停电原因及范围:

因设备检修,玄武小区、龙昇园小区、城北加油站、八中学校、八中生态小区、老啤酒厂家属楼、北新小区、北新三期、北新经济适用房、光华小区、福兴家园、党校家属楼、教堂、吉城家园、地税局、区政府、金京赛丽斯、消防队、金京公馆2号、气象站、龙江龙酒业、喜乐汇、奥林药业、红豆杉药业、源和盛食品加工、疾控中心、解放大街两侧加油站、广森木业、解放小学、市幼儿园、半里花庭小区、永泰广小区、庆客隆超市、满克隆超市、金京花苑、永泰家园、师范校、广电中心、供电局、金景阳小区、金谷巷、朝阳小区、朝阳公寓、龙源小区、农机厂家属楼、检察院及家属楼(高层)、妇产医院、金色阳光洗浴、交通银行、金京大厦、金京公寓、哈尔滨银行、水利局及家属楼、公安局、电业局等一带停电。

咨询电话:53721010

■停电线路:66kV南直变10kV国华线、新乐线

停电时间:9月7日5:00至14:00

停电原因及范围:

因设备检修,道里区新发镇:五星村部分、先锋村(半步道)、富园小区、田园小区、家园小区、新发花园、新发百货大楼部分、道里区新发镇部分企业、先锋村部分、红旗村、福园小区、哈尔滨工程大学(实验基地);道里区榆树镇:哈药集团中药三厂、华兴木业、尚岛洗浴、八大碗酒店等一带停电。

咨询电话:84102516

■停电线路:66kV河松变10kV松苍线、建国线;66kV康庄变10kV光华线

停电时间:9月8日6:00至18:00

停电原因及范围:

因设备检修,世纪花园A区,世纪花园B区,地中海阳光1#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、11#、12#、15#、16#、19#、20#、23#、24#、27#、28#楼、地中海阳光小区一区二期别墅A、B、C、沿街A#楼商服、沿街B#楼商服,荷兰城小区,汇锦华庭小区,江湾路路灯,黑天鹅度假村,中国石油天然气股份有限公司,海能达临时基建用电,哈公司工地临时基建、中国建筑投资临时基建等一带停电。

停电原因及范围:

因设备检修,松柏街部分、松源街、通达街部分、共乐西头道街部分、宝宇凯旋城二期备用电源、通达街正阳花园小区、建国北二道街部分、建国城市花园小区、松林街、松树街、松苔街、提拉米苏小区、建国街(松滨里小区)、建议街、建国南二道街、建国南头道街、建国北二道街、建国北四道街、共乐西头道街、哈药路恒祥大厦、哈药路碧江名苑高层、品阁小区、建国北六道街,哈尔滨哈飞航空物流有限公司、正阳房地产开发正阳大厦、道里区辛百合汗蒸休闲洗浴会所、哈尔滨市道里区人民法院、哈尔滨创业投资集团有限公司、新阳胡同、机电胡同、妇产医院、武警医院、中医医院、通达街部分(新阳路以南)、宝融开发、宝融高层居民等一带停电。

咨询电话:84662489

■停电线路:66kV上坞变10kV兰好线

停电时间:9月8日5:00至15:00

停电原因及范围:

因设备检修,世纪花园A区,世纪花园B区,地中海阳光1#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、11#、12#、15#、16#、19#、20#、23#、24#、27#、28#楼、地中海阳光小区一区二期别墅A、B、C、沿街A#楼商服、沿街B#楼商服,荷兰城小区,汇锦华庭小区,江湾路路灯,黑天鹅度假村,中国石油天然气股份有限公司,海能达临时基建用电,哈公司工地临时基建、中国建筑投资临时基建等一带停电。

咨询电话:84102516

■停电线路:220kV阿城变10kV钢铁线

停电时间:9月9日8:00至13:00

停电原因及范围:

因设备检修,通城路两侧部分、体南路两侧、体东路两侧、影剧院一带、金海小区、新金海小区、建行一带、邮政大厦一带、庆云小区部分、锅炉厂、中医院、公园、种子公司、和平小区、金紫邑小区、金河名苑、法院家属楼(庆云)等一带停电。

咨询电话:53721010

■停电线路:66kV公滨变10kV幸福线

停电时间:9月9日4:00至16:00

停电原因及范围:

因设备检修,华谊、时代食品、公安干校宋光辉春兰豆制品环卫废旧塑料、中港废旧塑料、一品香、奥米加经贸、东鹏肉制品、路灯、曹家集资楼、蓝鹰公寓、通信公司、香坊机械厂周边等一带停电。

咨询电话:84662451

■停电线路:66kV宁安变10kV永安线部分;66kV白家变10kV铁三线

停电时间:9月10日4:00至17:00

停电原因及范围:

因设备检修,宁安路平房区域、医大二院家属楼部分、学府绿景苑小区、73中学、健康家园小区、东铁工程学院家属区、铁南胡同、征仪路小学、省外贸车队、铁北胡同、测绘路路灯、黑龙江大学学生公寓(备用电源)、铁路学校、移动大厦(备用电源)、省测绘局(备用电源)等一带停电。

咨询电话:84662474

(以上信息为国网哈尔滨供电公司发布)